Schmitten – Dorfweil

Freistehendes Energiesparhaus mit großem Garten in ruhiger naturnaher Wohnlage

Codice oggetto: 25141041

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 115 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 676 m²

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141041
Superficie netta	ca. 115 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 55 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2026
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	64.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

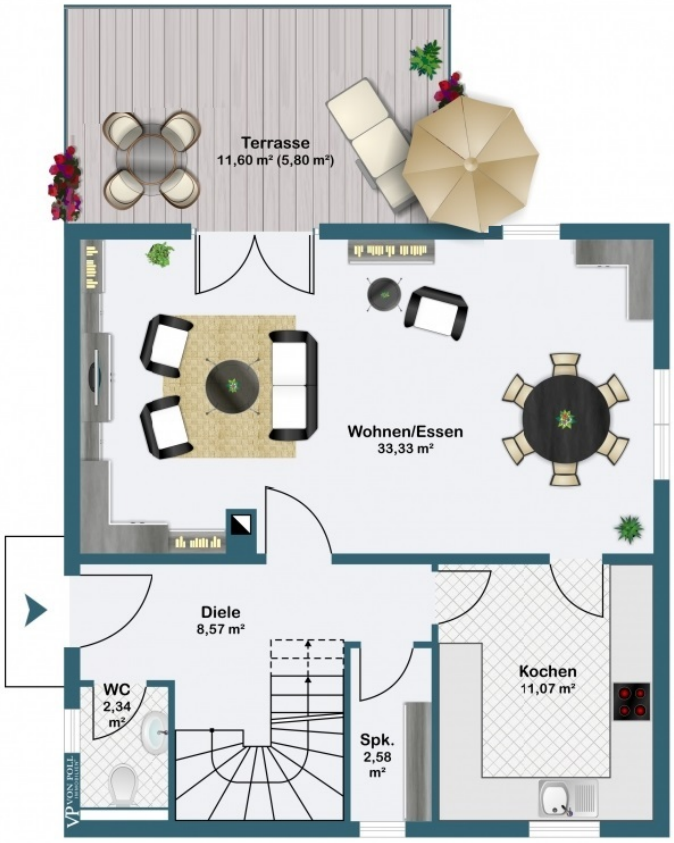
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

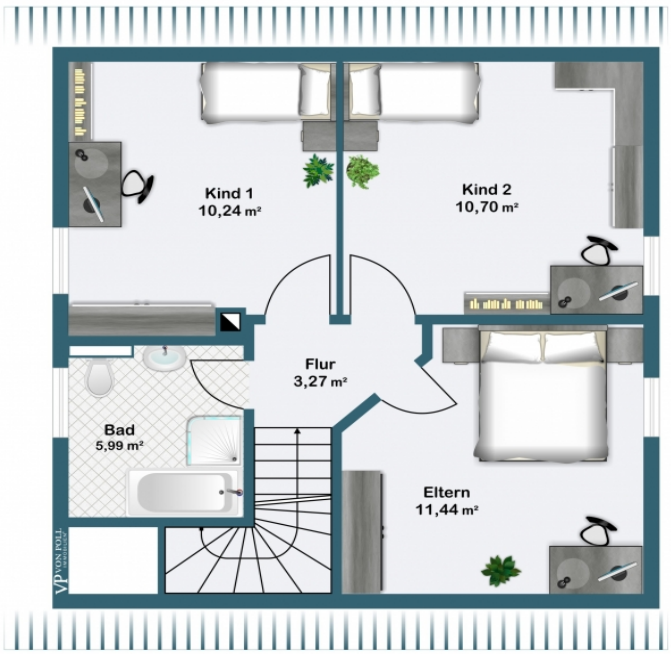
T.: 0800 - 333 33 09

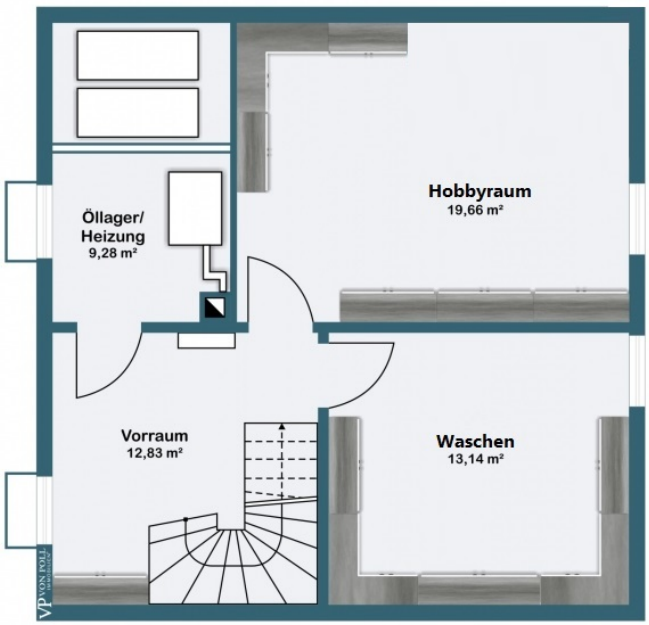
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Planimetrie




Kind 1
10,24 m²
Kind 2
10,70 m²
Flur
3,27 m²
Bad
5,99 m²
Eltern
11,44 m²



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Una prima impressione

In familienfreundlicher ruhiger Blicklage befindet sich dieses erst 2002 erbaute Einfamilienhaus. Die moderne Architektur und der durchdachte Grundriss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, ergänzt durch zahlreiche Ausstattungsdetails und kontinuierlich durchgeführte Modernisierungen.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein helles, geräumiges Wohnzimmer. Die Aufteilung ist funktional gestaltet: Im Erdgeschoss lädt der großzügige Wohn- und Essbereich zum Verweilen ein. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht ins Haus. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und das Familienbadezimmer, das mit Dusche und Wanne und zeitlosen Fliesen ausgestattet ist.
Der geräumige Hobbybereich mit Tageslicht im Untergeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann z.B. als Homeoffice- oder Gästebereich genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit einem innovativen Lamellendach und zusätzlich ausziehbarem Seitenrollo. Sie bietet zu jeder Jahreszeit einen geschützten Bereich für entspannte Stunden im Freien. Der Zugang zum Garten ist komfortabel gestaltet, ein gepflasterter Wäscheplatz mit Wäschespinne ist ebenfalls vorhanden.
Das große, erst 2022 errichtete Gartenhaus bietet ca. 15 m² zusätzliche Nutzfläche für Hobby oder Lagerbedarf. Die gesamte Gartenanlage wurde 2020 liebevoll angelegt, inklusive neuer Garteneinzäunung. Der Rasen bleibt durch den im Jahr 2024 installierten Rasenmähroboter stets gepflegt.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze direkt am Haus zur Verfügung sowie eine großzügige Einfahrt, die sogar Platz für ein Wohnmobil bietet. Der Bau eines Carports ist möglich.

Die Immobilie bietet eine wertige und alltagstaugliche Ausstattung in ruhigem, familienfreundlichem Wohnumfeld. Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Dettagli dei servizi

- Glasfaseranschluss
- Einbauküche (ohne die mobile Kühl-Gefrierkombination)
- Speisekammer
- Tageslicht-Gäste-WC
- weiße moderne Türen und Türrahmen
- Insektenschutz an nahezu allen Fenstern
- Laminatböden oder Fliesen im ganzen Haus
- überdachte Terrasse (mit Lamellendach) sowie zusätzlichem Seitenrollo
- überdachter Eingangsbereich
- gepflasterter Wäscheplatz hinter dem Haus mit Wäschespinne
- großes neues Gartenhaus
- Rasenmähroboter
- 2 Stellplätze

zuletzt vorgenommene Modernisierungen:

- 2024 Glasfaser, Rasenmähroboter, Ausdehnungsgefäß Heizung, Terrassenüberdachung nebst Seitenteil
- 2022 Gartenhaus mit ca. 15m² Fläche
- 2021 Erneuerung der Dampfsperre und Renovierung Kinderzimmer 2, Erneuerung Dachflächenfenster Dachboden
- 2020 Insektengitter an allen Fenstern im OG, Terrassentür und Küchenfenster EG sowie an zwei Kellerfenstern, außerdem neuer Ölfilter Heizung
- 2020 umfassende Gestaltung der Gartenanlage nebst Gartenzaun
- 2018: neue Heizkörper im Flur Erdgeschoss und Hobbyraum im Untergeschoss, Neugestaltung des Flures im EG und OG sowie ein neuer Handlauf an der Kellertreppe

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Tutto sulla posizione

Schmitten, nur 20 km Luftlinie von Frankfurt am Main entfernt, ist eine aus den neun Ortsteilen Arnoldshain, Brombach, Dorfweil, Hunoldstal, Niederreifenberg, Oberreifenberg, Schmitten, Seelenberg und Treisberg, bestehende Großgemeinde im Hochtaunuskreis.
Angrenzende Gemeinden sind Weilrod und die Städte Usingen, Neu-Anspach und Bad Homburg, Oberursel und Königstein sowie die Gemeinden Glashütten und Waldems (Rheingau-Taunus-Kreis).
In dem anerkannten Luftkurort, in dem man sehr erholsamen Urlaub machen kann, leben ca. 9000 Einwohner. Diese waldreiche Gegend bietet für Naturliebhaber zahlreiche Möglichkeiten von Spaziergängen bis zu ausgedehnten Touren zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Im Ortsteil Schmitten bietet das höchstgelegene Freibad Hessens im Sommer Erfrischung. In Oberreifenberg findet man Lifte für Ski- und Rodelvergnügen.
Am Feldberg entspringend, schlängelt sich die Weil durch den Naturpark Taunus bis hin nach Weilburg. Längs der Weil führt der Weiltalweg.
Ausflugsziele, die in der Nähe liegen, sind z.B. Lochmühle, Römerkastell Saalburg und der Opel-Zoo.

Schmitten ist von Frankfurt aus sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie mit dem Auto erreichbar. Mit der U- oder S-Bahn von Frankfurt nach Oberursel und von dort aus mit der Bus-Linie 505 gelangt man mittels öffentlicher Verkehrsmittel nach Schmitten. Mit dem Auto aus Richtung Frankfurt (A5) Autobahnkreuz Bad-Homburg - Abfahrt Oberursel (A661).
Zum Frankfurter Flughafen sowie zum Frankfurter Hauptbahnhof benötigt man ca. 25-30 Minuten Fahrtzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 10-15 Autominuten.

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com